

Sygn. akt II C 1139/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Kubasik

Protokolant: Sylwia Nowakowska - Birke

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 listopada 2014 roku w Łodzi

sprawy z powództwa P. M. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

o uchylenie lub stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

i sprawy z powództwa A. W. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

o uchylenie lub stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyla uchwały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w dniu 16 czerwca 2014 roku o numerach: 1, 2, 3, 4, 5, 6,

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na rzecz powoda P. M. (1) kwotę 1197 zł (tysiąc sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na rzecz powoda A. W. (1) kwotę 1000 zł (tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 1139/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 lipca 2014 r. powód A. W. (1) wniósł o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości K. 114 w Ł.: nr 1,2,3,4,i 5 z dnia 16 czerwca 2014 r. z powodu ich niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, w szczególności art. 23 ust. 2 oraz art. 2 a i ust. 3, a także art. 32 w zw. z art. 22 ust. 3 oraz w związku z faktem, iż naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i zasady współzycia społecznego i godzą w interesy powoda, oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt II C 1049/14.

W uzasadnieniu pozwu A. W. (1) podniósł, między innymi, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł., dla którego na mocy ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym Łódź-Śródmieście w Ł. w dniu 17 października 2013r. została założona księga wieczysta KW nr (...). Z treści ugody wynika, że suma udziałów poszczególnych właścicieli nie jest równa 1 i wynosi 0,73833 (M. K. – 0,3992, J. K. – 0,13274, P. M. (1) – 0,07446, A. W. (1) – 0,13193). Tymczasem, podczas podejmowania uchwał na zebraniu Wspólnoty w dniu 16 czerwca 2014 r. pełnomocnik M. K. – pani K. S., powołując się na zapis punktu 8 ugody, poinformowała, że udziały współwłaścicieli

kształtują się następująco: M. K.-0,5, J. K.-0,125, P. M. (1) – 0,125, A. W. (1) – 0,25, czyli tak jak przed zawarciem ugody. Twierdzenie takie nie jest zgodne z punktami 1-7 ugody z 17.10.2013 r. , a uchwały z dnia 16 czerwca 2014 r. podjęte zostały z naruszeniem ustawy o własności lokali. Podczas zebrania pełnomocnik P. M. (1) zaproponował , aby głosowania odbywały się według zasady , że na każdego właściciela przypada jeden głos w związku z tym, że w nowej wspólnocie suma udziałów wynosi 0,7383, a więc jest mniejsza niż 1. K. S. i J. K. nie wyrazili na to zgody, mimo spełnienia warunków z art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali.

(pozew k. 4-12 załączonych akt sprawy II C 1049/14 tutejszego Sądu).

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 września 2014 r. pozwana Wspólnota reprezentowana przez zarząd w osobie J. K. , wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Odnosząc się do zarzutu formalnego dotyczącego procedury podejmowania zaskarżonych uchwał , strona pozwana podniosła, że w okolicznościach sprawy, nie zostały spełnione przesłanki do głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

W ocenie strony pozwanej, suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa jeden, jeśli przyjąć, że do licznika, będącego sumą wszystkich wyodrębnionych lokali, dodano powierzchnię około 200 m² „pozostającej niewyodrębnionej części”, o której mowa w pkt 8 ugody. Istnienie owej części niewyodrębnionej potwierdza już sama koncepcja P. M. (1) i A. W. (1) podziału pożytków z tej właśnie części według „dawnych” ułamków. Należy również zauważyć, że podczas rozprawy, na której zawarto ugodę znoszącą współwłasność, A. W. (1) był obecny i jako ówczesny administrator dysponował najszerszą wiedzą na temat powierzchni nieruchomości, wobec czego może dziwić, dlaczego swych uwag nie zgłaszał wówczas.

Po drugie, nawet jeśli przyjąć, że ugoda zawiera omyłkę rachunkową, tj. matematyczny błąd w sumowaniu powierzchni wszystkich wyodrębnionych lokali użytkowych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, nie można z tego faktu wyciągać zbyt daleko idących konsekwencji. Przyjmując bowiem, tak jak chciałby powód, że tylko z uwagi na zwykłą omyłkę rachunkową należy wprowadzić tzw. głosowanie „głowami”, doprowadziłoby to w istocie do paraliżu decyzyjnego Wspólnoty. Ponadto, zdaniem pozwanej, ugoda zawarta przed Sądem nie korzysta z takiego samego waloru mocy wiążącej, jak wyroki, postanowienia i inne orzeczenia Sądu. Przypisywanie jej tożsamyh skutków prawnych jest niczym nieuzasadnione.

Pozwany na poparcie swoich racji przywołał pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 14 marca 2002 r. sygn. akt IV CKN 896/00, opubl: OSNC 2003/6/81, wedle którego wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą. W konsekwencji uznać należy, że jeśli ugoda faktycznie zawiera błąd rachunkowy , na jaki wskazuje powód, w świetle art. 58 § 1 k.c. , w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi przepisy ustawy. Ostatecznie zatem, w opisanej sytuacji każdy pozostaje właścicielem lokalu, który nabył, w tym każdy właściciel lokalu powinien pozostawać właścicielem takiej ułamkowej części nieruchomości wspólnej, jaką według ustawy powinien nabyć wraz z lokalem, zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Przyjmując powyższą argumentację, przesłanki do głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, nie zostały spełnione w okolicznościach niniejszej sprawy.

Po trzecie, głosowanie według „nowych” udziałów nie zmieniloby wyniku głosowań nad zaskarżonymi uchwałami, ponieważ także i wówczas J. K. i M. K. dysponowaliby większością głosów.

(odpowiedź na pozew k. 100-103 załączonych akt sprawy II C 1049/14).

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 28 lipca 2014r. powód P. M. (1) wniósł o ustalenie nieistnienia uchwał nr 1,3,4,5 i 6 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. z dnia 16 czerwca 2014 r. , ewentualnie – w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwały zostały podjęte - o stwierdzenie ich nieważności bądź uchylenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda a kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa

adwokackiego w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej, określonej na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Uzasadniając podstawy faktyczne pozwu wskazano, że na mocy ugody zawartej w dniu 17 października 2013 r. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w Ł. dokonali zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali. Przed zawarciem ugody udziały w prawie własności nieruchomości przedstawiały się następująco : M. K.- 1/2, A. W. (1)-1/4, J. K. -1/8, P. M. (1) – 1/8. W punkcie 8 ugody współwłaściciele zdecydowali, że udziały sprzed zniesienia współwłasności co do części nieruchomości opisanej w pkt 1 i 2 ugody , zniesiono współwłasność, a wraz z wyodrębnieniem lokali, właściciel nabyli udziały w prawie własności gruntu oraz prawie własności części wspólnych budynków w wysokości wskazanych w pkt 2 przedmiotowej ugody.

Na zebraniu właścicieli nieruchomości w dniu 16 czerwca 2014 r. podjęto sześć uchwał , które zapadły z rażącym naruszeniem prawa. W pierwszej kolejności, należy wskazać, że dla zasad obliczania głosów przewodnicząca zebrania przyjęła (przy akceptacji zarządu i sprzeciwie P. M. i A. W.), że właściciele głosują według następujących udziałów : M. K.-50%, J. K. – 12,5 %, A. W. (1) – 25 %, P. M. (1) – 12,5 %.

Tymczasem, udziały powyższe, które przysługiwały właścicielom przez zniesieniem współwłasności, nie odpowiadają udziałom we współwłasności nieruchomości wspólnej, po zniesieniu współwłasności co do nieruchomości, której dotyczą zaskarżone uchwały. Przyjęcie udziałów w sposób powyższy narusza art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Suma udziałów w nieruchomości wspólnej w niniejszym przypadku nie jest równa 1, co uzasadniało zgłoszony przez pełnomocnika P. M. wniosek o to, by głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbywało się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Do żądania tego przyłączył się również A. W..

Wobec powyższego, z uwagi na spełnienie przesłanki z art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali, odmowa uwzględnienia żądania głosowania na zasadzie jeden właściciel-jeden głos, pomimo zgłoszenia stosownego żądania przez właścicieli, którzy posiadają w sumie więcej niż wymaganą przez ustawę 1/5 udziałów, powoduje że zaskarżone uchwały zostały podjęte z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali, co powinno skutkować stwierdzeniem ich nieważności. Jednakże, z uwagi na rażące naruszenie prawa, w odniesieniu do zaskarżonych uchwał , podjętych bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów, liczonej według większości udziałów w ogóle nie stanowią wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem powinny zostać zakwalifikowane jako uchwały nieistniejące.

Powyższe uchybienia proceduralne o doniosłej wadze, dotyczą wszystkich uchwał podjętych na zebraniu właścicieli w dniu 16 czerwca 2014 r. Abstrahując nawet od potrzeby ustalenia, czy uchwały te w ogóle istnieją, podnieść należy, że gdyby, zgodnie z wyżej wyłożoną koncepcją, właściciele głosowali nad uchwałami zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali, skarżone uchwały nie zapadłyby, na co wskazuje sprzeciw co do nich, wyrażony przez P. M. i A. W. .

Oprócz zarzutów o charakterze proceduralnym, powód w uzasadnieniu pozwu szczegółowo określił, na czym polega naruszenie zaskarżonymi uchwałami interesów powoda i interesów innych właścicieli lokali oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

(pozew k. 3-9).

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 września 2014 r. pozwana Wspólnota reprezentowana przez zarząd w osobie J. K., wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentacja w niej zawarta jest analogiczna do tej sformułowanej w odpowiedzi na pozew w sprawie II C 1049/14.

Nadto, strona pozwana zakwestionowała zawnioskowaną przez powoda wysokość żądanych kosztów zastępstwa procesowego, podnosząc, że nakład pracy pełnomocnika powoda nie uzasadnia zastosowania podwyższonej stawki, jak również wzgląd na interes majątkowy Wspólnoty, w sytuacji gdyby miała być ona obciążona ww. kosztami (odpowiedź na pozew k. 114-116).

Postanowieniem wydanym w dniu 2 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 219 k.p.c. połączył sprawę II C 1049/14 ze sprawą II C 1139/14 celem ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, a połączone sprawy postanowił prowadzić pod numerem II C 1139/14 (postanowienie k. 111 załączonych akt sprawy II C 1049/14 tutejszego Sądu).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

P. M. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **12059/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców, lokalu innego niż mieszkalny nr XXII (piwnicy) wraz z udziałem wynoszącym **521/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców oraz lokalu innego niż mieszkalny nr XVII (strych) wraz z udziałem wynoszącym **1460/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców w nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(ugoda k. 13-16 załączonych akt sprawy II C 1049/14 tutejszego Sąd, odpis zwykły księgi wieczystej o numerze (...) k. 13-55).

A. W. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **13391/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców, lokalu innego niż mieszkalny nr I wraz z udziałem wynoszącym 6706/188557 części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców, lokalu innego niż mieszkalny numer XXI (piwnicy) wraz z udziałem wynoszącym **416/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców, lokalu innego niż mieszkalny nr XVIII (strych) wraz z udziałem wynoszącym 2399/188557 części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców, lokalu innego niż mieszkalny nr XI (garaż) wraz z udziałem wynoszącym **1966/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców w nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wyodrębnienie poszczególnych lokali nastąpiło na mocy ugody zawartej przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1185/13 (punkt 2).

Obok opisanych powyżej lokali P. M. (1) i A. W. (1) na podstawie ugody z 17 października 2013 r. postanowiono o wyodrębnieniu następujących lokali:

- lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **7765/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność J. K. ;

- lokalu innego niż mieszkalny nr II a wraz z udziałem wynoszącym **3828/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność J. K. ;

- lokalu innego niż mieszkalny nr XX wraz z udziałem wynoszącym **1267/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność J. K. ;

- lokalu innego niż mieszkalny nr XVI wraz z udziałem wynoszącym **1576/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność J. K. ;

- lokalu innego niż mieszkalny nr X wraz z udziałem wynoszącym **1219/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność J. K. ;
- lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **10641/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność J. K. ;
- lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **8755/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niemieszkalnego nr IV b wraz z udziałem wynoszącym **5980/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr Va wraz z udziałem wynoszącym **1696/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr IV a wraz z udziałem wynoszącym **8154/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr XIV wraz z udziałem wynoszącym **2713/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr XIII wraz z udziałem wynoszącym **1603/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr XII wraz z udziałem wynoszącym **2487/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr VI a wraz z udziałem wynoszącym **5695/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr VII wraz z udziałem wynoszącym **5312/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr VIII wraz z udziałem wynoszącym **2102/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr IX wraz z udziałem wynoszącym **15430/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **3665/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **3897/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K.;
- lokalu innego niż mieszkalny nr (...) wraz z udziałem wynoszącym **7619/188557** części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części wspólnej budynku do użytku ogółu mieszkańców- na wyłączną własność M. K..

W punkcie 8 przedmiotowej ugody strony postanowiły, że w pozostałej, czyli niewyodrębnionej części przedmiotowa nieruchomość objęta będzie nadal współwłasnością w częściach ułamkowych, tak jak w punkcie 1-m ugody , tj. : M. K. – w 1/2 części, A. W. (1) – w 1/4 części, P. M. (1) – w 1/8 części i J. K. w 1/8 części.

(ugoda k. 56-63, k. 13-16 załączonych akt sprawy II C 1049/14 tutejszego Sądu).

Na mocy uchwały Nr 1 z dnia 16 kwietnia 2014 r. J. K. został wybrany jednoosobowym Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała k. 65).

Na zebraniu właścicieli przedmiotowej nieruchomości, które odbyło się 16 czerwca 2014 r., podjęto sześć uchwał, tj:

1. uchwałę nr 1 w sprawie ponoszenia kosztów na obsługę prawną wspólnoty mieszkaniowej;
2. uchwałę nr 2 w przedmiocie ponoszenia kosztów na obsługę księgową wspólnoty mieszkaniowej;
3. uchwałę nr 3 w przedmiocie ponoszenia kosztów na obsługę administracyjną wspólnoty mieszkaniowej;
4. uchwałę nr 4 w przedmiocie przyjęcia rocznego planu gospodarczego;
5. uchwałę nr 5 w przedmiocie ustalenia wielkości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na planowane remonty i zaliczek na bieżące rozliczenie dostawców usług bieżących (woda i kanalizacja, wywóz śmieci, prąd);
6. uchwałę nr 6 w przedmiocie przyjęcia ewidencji pozaksięgowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

(kserokopie uchwał k. 73-76, k. 68 załączonych akt sprawy II C 1049/14 tutejszego Sądu)

W toku zebrania pełnomocnik P. M. (1) wniósł, aby głosowanie nad uchwałami odbywało się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, w związku z tym, że w nowej wspólnocie suma udziałów jest mniejsza niż 1 – zgodnie z art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali (protokół zebrania Wspólnoty z 16.04.2014 r. k. 68-71).

Dla zasad obliczania głosów przewodnicząca zebrania K. S., reprezentująca M. K., przyjęła (przy akceptacji zarządu i sprzeciwie P. M. (1) i A. W. (1)), że właściciele głosują według następujących udziałów: M. K. 50%, J. K. 12,5%, A. W. (1) 25%, P. M. (1) 12,5% (bezsporne).

Wszystkie uchwały zapadły większością 5/8 udziałów – za uchwałami głosowali J. K. i M. K. (bezsporne).

Kwestia ta została przez P. M., jego pełnomocnika, a także przez A. W. (1) poruszona w trakcie zebrania, a uwagi co do sposobu liczenia głosów, zostały zarządowi przekazane na piśmie jeszcze w trakcie zebrania w formie zastrzeżenia do protokołu z zebrania (zastrzeżenia k. 72)

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Powództwo P. M. (3) i A. W. (1) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny był w niniejszej sprawie między stronami niesporny. Różnice stanowisk stron wynikają z odmiennej interpretacji przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej powoływana jako u.w.l.).

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Na wstępie wskazać należy, iż zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a powołanej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu w dniu 16 czerwca 2014 r., w obecności powodów. Z kolei powództwo P. M. (1) zostało wniesione w dniu 5 lipca 2014 r., a powództwo A. W. (1) - dniu 11 lipca 2014 r. a więc - obydwie - z zachowaniem 6 - tygodniowego terminu określonego w ww. przepisach.

W myśl przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie zaś z ust. 2 cytowanego przepisu, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli natomiast spełnione zostaną przesłanki określone w ust. 2a przywoływanego przepisu (jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela) zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały – w takiej sytuacji wystarczające jest żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (tak SN w wyroku z dnia 7 października 2005 roku, IV CK 129/05, M. Prawn. 2005/23/1164, Lex nr 159696)

Do takiej samej konkluzji doszedł Sąd Apelacyjny w Warszawie, który w wyroku z 22.9.2005 r. (VI ACa 195/05, Nowy Przegląd Notarialny 2006, Nr 4, s. 62) stwierdził, że w myśl przepisu art. 23 ust. 2a o.w.l., sposób liczenia głosów korzystny dla właścicieli niedysponujących większością udziałów stosuje się "na żądanie", którego zgłoszenie wywiera skutek automatycznie. Gdyby do zmiany sposobu liczenia głosów potrzebna była uchwała, to art. 23 ust. 2a o.w.l. byłby zbędny, ponieważ o możliwości tak dokonanej zmiany stanowi już art. 23 ust. 2 o.w.l.

Zaskarżone uchwały podlegają uchyleniu jako podjęte niezgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 a o.w.l.

Dla oceny, czy suma udziałów w nieruchomości wspólnej równa jest jeden, decydujące znaczenie ma treść ugody obowiązującej w dacie podejmowania uchwał oraz wynikające z niej wpisy w księdze wieczystej, te zaś - jak trafnie wskazali powodowie - wskazują, że istotnie suma tych udziałów w nieruchomości wspólnej jest mniejsza niż jeden.

Według treści ugody sądowej z dnia 17 października 2013 r. , obowiązującej w dniu 16 czerwca 2014 r. , P. M. (1) posiadał udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,07446 (14040/188557), A. W. (1) – 0,13193 (24878/188557), M. K. – 0,3983 (75108/188557), a J. K. – 0,13945 (26296/188557) .

Suma wymienionych udziałów wynosiła zatem 0,7441 (mniej niż 1), co stanowiło bezwzględną przesłankę zastosowania przepisu art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali , z uwagi na wniosek A. W. (1) i P. M. (1), posiadających łącznie 38918/188557 udziałów w nieruchomości wspólnej, czyli ponad 20 % (0,20639).

Ustawa milczy w kwestii, jak obliczyć większość głosów przy zmianie systemu głosowania na podstawie art. 23 ust. 2a u.w.l. W piśmiennictwie proponuje się, że w razie zmiany sposobu głosowania wedle zasady jeden właściciel – jeden głos, uchwała zostanie skutecznie podjęta, gdy za jej przyjęciem opowie się bezwzględna większość właścicieli lokali (tzn. 50% +1 ogólnej liczby członków wspólnoty mieszkaniowej).

Za takim poglądem opowiada się Sąd rozpoznający sprawę niniejszą, akceptując stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 47/06, opubl: OSNC 2007/2/32 , w którym stwierdził, że przewidziany w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) sposób głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, iż większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości - wyodrębnionych lub nie - stanowi ich własność . W tej sytuacji, wobec sprzeciwu A. W. (1) i P. M. (1) – zaskarżone uchwały nie zapadły (wszystkich właścicieli lokali jest czworo). Nie ulega zatem wątpliwości, że stwierdzone uchybienie w zakresie sposobu głosowania miało wpływ nie tylko na treść uchwał ale na sam fakt ich podjęcia.

Zaskarżone uchwały z dnia 16 czerwca 2014 r. zostały podjęte w sposób wadliwy i naruszają przepisy prawa, co daje podstawy do uwzględnienia powództwa o wyeliminowanie ich z obrotu prawnego na podstawie art. 25 u.w.l.

Powód P. M. (1) sformułował powództwo w sposób alternatywny wnosząc w pierwszej kolejności o ustalenie nieistnienia pięciu uchwał wspólnoty z 16 czerwca 2014 r., a w razie uznania przez Sąd, że zostały one podjęte – postulował o stwierdzenie ich nieważności bądź uchylenie w całości.

W opracowaniach poświęconych problematyce uchwał bezwzględnie nieważnych pojawia się kwestia tzw. uchwał (czynności prawnych) nieistniejących (*negotium non existens*), które często są ze sobą mylone, za sprawą istniejących podobieństw. Otóż zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. (w przypadku wspólnoty o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia albo jej nieważności), bądź też zgłosić zarzut nieistnienia albo nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwałę towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu.

W orzecznictwie i literaturze wskazuje się wiele przykładów uchwał nieistniejących. Wśród nich można wymienić zwołanie zebrania właścicieli lokali bez zachowania wymaganej procedury, gdy wyniki głosowania zostały sfałszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków wspólnoty, uchwała została podjęta nie na serio, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni (tak: Ryszard Strzelczyk [w:] Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej „Ustawa o własności lokali. Komentarz”, Komentarz do art. 25”, Legalis).

W ocenie Sądu, w realiach sprawy niniejszej nie można mówić o okolicznościach stwarzających podstawę do uznania, że zaskarżone uchwały z dnia 16 czerwca 2014 r. mają charakter nieistniejących.

Z kolei, zagadnienie dopuszczalności stosowania sankcji bezwzględnej nieważności jest od wielu lat przedmiotem kontrowersji w doktrynie. Część przedstawicieli doktryny opowiada się za wyłączeniem stosowania art. 58 k.c. lub jego istotnym ograniczeniem ze względu na art. 42 Prawa spółdzielczego, art. 249 k.s.h. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), art. 422 KSH (spółka akcyjna), które to przepisy są regulacją szczegółową (*leges speciales*) w stosunku do art. 58 k.c. Odpowiednikami przywołanych przepisów jest art. 25 u.w.l. Stanowisko takie uzasadnia się zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu prawnego, aby osoby uprawnione nie mogły zachwiać prawidłowego funkcjonowania spółdzielni i spółek poprzez zaskarżenie uchwały w każdym czasie, niezakreślonym krótkimi terminami zawitymi. Z kolei zwolennicy sankcji bezwzględnej nieważności podnoszą przekonujące argumenty natury słusznościowej, iż w skrajnych przypadkach niezaskarżone uchwały, w sposób rażący naruszające prawo, nadal obowiązywałyby. Wyeliminowanie sankcji bezwzględnej nieważności pozwoliłoby spółdzielni skutecznie zakazać w drodze uchwały zbywania własnościowych praw do lokali, wspólnotom mieszkaniowym odebrać właścicielom lokali prawa głosowania, spółkom pozwoliłoby naruszać interesy osób trzecich i Skarbu Państwa. W praktyce organizacje takie mogłyby stać się w świetle prawa bezkarne, jeżeli żaden z członków nie wniósłby powództwa o uchylenie uchwały w przepisany terminie.

Sankcja bezwzględnej nieważności ma i drugą stronę medalu. Zbyt liberalne podejście do stosowania art. 58 k.c. może wywoływać pewien stan niepewności, z uwagi na fakt, iż uchwała taka może zostać w każdym czasie uchylona. Dlatego też postuluje się, szczególnie w doktrynie Prawa spółdzielczego, aby stosowano sankcję bezwzględnej nieważności tylko w wypadkach sprzeczności uchwały z podstawowymi czy też bezwzględnie obowiązującymi zasadami prawa spółdzielczego oraz w innych sytuacjach rażących uchybień. Na gruncie WŁokU niestety nie ma tak wyrazistego wyodrębnienia zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, poza zasadą woli właścicieli lokali oraz zasadą ingerencji sądu. Należałoby zatem sformułować przypadki i okoliczności, w jakich – na zasadzie wyjątku od art. 25 u.w.l. – zastosowanie znajdzie art. 58 k.c. Korzystając z dorobku koncepcji wypracowanych na tle

prawa spółdzielczego, można stwierdzić, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej dotknięta jest sankcją bezwzględnej nieważności, jeżeli została podjęta (K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne...*, s. 221):

- z przekroczeniem kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli lokali, czyli poza zakresem spraw dotyczących nieruchomości wspólnej,
- z naruszeniem przepisów prawa zapewniających ochronę interesów osób trzecich lub interesu publicznego (np. przepisów prawa karnego, administracyjnego, finansowego),
- z naruszeniem zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej (zasada woli właścicieli lokali, zasada ingerencji sądu) oraz istoty jej działalności (zarząd nieruchomością wspólną),
- pod wpływem wady oświadczenia woli powodującej zgodnie z przepisami k.c. bezwzględną nieważność czynności prawnej (brak świadomości lub swobody – art. 82 k.c., pozorność – art. 83 k.c.).

Stwierdzanie nieważności uchwały przez sąd powinno następować jedynie w rażących, określonych powyżej sytuacjach. Zamiarem bowiem ustawodawcy było ograniczenie możliwości kwestionowania niezgodnych z prawem lub umową uchwał właścicieli lokali poprzez wprowadzenie krótkiego 6-tygodniowego terminu zawitego oraz ścisłe określenie podmiotów.

Podobne stanowisko zostało również wyrażone w judykaturze. Stosownie do art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l., uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w 6-tygodniowym terminie zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis, przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 k.c. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej.

Artykuł 25 u.w.l. wyłącza więc co do zasady, bowiem z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków, możliwość zastosowania art. 58 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Jeśli więc właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a u.w.l. to nie może on w dogodnym dla siebie czasie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 marca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1166/13, Lex nr 1463795).

Uwzględniając wszystkie przytoczone powyżej argumenty, uznając, że w trakcie podejmowania wszystkich uchwał na zebraniu członów Wspólnoty Mieszkaniowej K. (...) w Ł. w dniu 16 czerwca 2014r. doszło do naruszenia prawa – art. 23 ust. 2 a u.w.l., Sąd uchylił wszystkie zaskarżone przez powodów uchwały nr (...) noszące ww. datę.

Z uwagi na stwierdzone uchybienia formalne, brak jest w ocenie Sądu, potrzeby do odnoszenia się do merytorycznych zarzutów stawianych zaskarżonym uchwałom. Można jednak stwierdzić, że proponowane w zaskarżonych uchwałach zmiany w zakresie remontów nieruchomości, profesjonalnego zarządu nieruchomością, obsługi prawnej są słuszne co do zasady. Wymagają jednak głębszej analizy finansowej, wyboru najkorzystniejszej pod względem skutków finansowych oferty z uwagi na fakt, iż wielkość obciążeń właścicieli determinowana jest ich sytuacją życiową i ekonomiczną.

Dodatkowo można wskazać, że nie jest zasadna ocena prawna skutków zawartej ugody wyodrębniającej lokale, zaprezentowana przez stronę pozwaną. Ugoda zawarta przed sądem korzysta z tzw. powagi rzeczy ugodzone, od chwili uprawomocnienia się postanowienia z art. 355 k.p.c. jest tytułem egzekucyjnym (art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c.), a po nadaniu klauzuli wykonalności - podstawą egzekucji (art. 776 k.p.c.). Orzecznictwo (postanowienie SN z dnia 21 lutego 1973 r., III CRN 415/72, OSNC 1974, nr 1, poz. 10) nie dopuszcza rektyfikacji treści ugody.

Zatem, nie może być tak, że błędne oznaczenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w ugodzie zawartej przed Sądem, zostanie zastąpione innymi udziałami zaproponowanymi przez strony według autorskich wyliczeń. Udział

związany z danym lokalem w nieruchomości wspólnej, decydujący o wielkości pobieranych pożytków i ponoszonych obciążeń, jest dla stron wiążący, dopóki strony nie złożą oświadczeń woli w przepisanej formie aktu notarialnego co do korekty wielkości tych udziałów.

O obowiązku zwrotu na rzecz powodów kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W myśl powołanego przepisu art. 98 par.1 i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na koszty te, poniesione przez powoda P. M. (1) złożyły się kwoty: 1.000 zł z tytułu opłaty od pozwu, 180 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z par.11 ust.1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w urzędzie (tj. Dz.U. z 2-13 r. , poz. 461.) oraz 17 zł, tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na koszty procesu poniesione przez powoda A. W. (1) złożyła się opłata od pozwu w kwocie 1.000 zł .

W ocenie Sądu, brak jest uzasadnionych podstaw do uwzględnienia żądania zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego P. M. (1) w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej. Nie uzasadnia tego ani czas trwania postępowania, ani nakład pracy pełnomocnika, ani stopień skomplikowania sprawy.